

Geschäftshaus zu verkaufen

Einzigartiges Geschäftshaus  
mit Krisensicherem Anker-  
mieter in Schwenningen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)

Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB	18 – 19



## HIGHLIGHTS



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Bestätigte Sortimentsfreiheit in Toplage von Schwenningen – renommiertes Geschäftshaus mit herausragender Sichtbarkeit und Frequenz



Langjähriger Ankermieter aus dem Non-Food-Bereich (Markteinbau 2010) sowie 2 solide Mieter im Haupthaus



Geringer Instandhaltungsbedarf dank umfassender Modernisierungen durch Eigentümer und Mieter



Optimale technische Struktur: jede Einheit separat bewirtschaftbar



Sowohl für Betreiber, Projektentwickler als auch für Investoren oder Kapitalanleger geeignet; die Möglichkeiten sind vielfältig



Leerstehendes OG bereits vorbereitet, ideal zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung



Absolute Toplage in der beliebten und stark frequentierten Arminstraße – mit zahlreichen PKW-Stellplätzen direkt am Objekt

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gesamt **ca. 1.649 m² Mietfläche** in einem massiv erbautem Gebäude aus dem **Baujahr 1936 sowie Anbau aus 1991** mit gesamt ca. 2.449 m² Grundstücksfläche



**Großzügige Räumlichkeiten** verteilt auf 3 Stockwerken (EG + Anbau vermietet; 1. OG vermietet; 2. OG leerstehend)



Der **bewusst beibehaltene Leerstand im 2. OG**, ermöglicht dem neuen Eigentümer **volle Freiheit** bei der Umsetzung seiner Wünsche



**Moderne Haustechnik** mit klar getrennten Heizsystemen je Einheit (Wärmepumpe im EG, Gaszentralheizung im 1. OG, Gasetagenheizung im 2. OG)



**IST-Miete: 101.400 € p.a.**

EG + Anbau 70.800 € p.a. / 1. OG 28.800 € p.a. / Imbiss 1.800 € p.a.

**SOLL-Miete: 127.800 € p.a.**

DG 26.400 € p.a. + IST Miete+101.400 €



**Kaufpreis: 2.490.000 €**

**Courtage: 3,57 %** inkl. gesetzl. MwSt.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Attraktives Geschäftshaus in bester Verkehrslage in Schwenningen zu verkaufen!

Dieses vielseitige Geschäftshaus in bester Lage von VS-Schwenningen bietet eine außergewöhnliche Kombination aus sofortiger Einnahmesicherheit und zukunftsorientiertem Entwicklungspotenzial. Inmitten eines der meistfrequentierten Bereiche der Doppelstadt gelegen, überzeugt das Objekt durch eine hervorragende Sichtbarkeit, eine starke Nahversorgungs- und Einzelhandelsstruktur sowie ein hohes Kundenaufkommen. Für Investoren, Kapitalanleger oder Betreiber mit Refinanzierungswunsch eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit, eine wirtschaftlich starke Immobilie in einer nachhaltig stabilen Lage zu erwerben.

Besonders attraktiv ist der langjährige Ankermieter aus dem Non-Food-Bereich, der mit einem umfangreichen Umbau im Jahr 2020 – Investitionsvolumen rund 350.000 Euro – ein deutliches Commitment zum Standort abgegeben hat. Die solide und langfristige Vermietung sorgt bereits heute für planbare und verlässliche Mieteinnahmen. Ergänzt wird der Mietermix durch einen Heilpraktiker sowie eine hochwertig ausgestattete Eventküche, die ebenfalls zu guten Konditionen vermietet sind. Diese breite Mieterbasis sorgt für stabile Cashflows und minimiert das Mietausfallrisiko. Das aktuell bewusst freigehaltene Obergeschoss bietet dem Erwerber zusätzlich die Möglichkeit zur sofortigen Eigennutzung oder zur renditestarken Neuvermietung.

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand mit nur minimalem Instandhaltungsbedarf. In den vergangenen Jahren wurden sämtliche relevanten Bauteile umfassend erneuert oder überarbeitet – darunter Leitungen, Fenster, Böden, Dämmung sowie das komplette Dach. Besonders hervorzuheben ist der Anbau aus dem Jahr 2010, in dem sich der Ankermieter befindet und der moderne technische Standards aufweist. Dank klar getrennter Heizsysteme – inklusive einer vom Ankermieter installierten Wärmepumpe sowie separaten Gasheizungen in den Obergeschossen – lassen sich alle Einheiten effizient und unabhängig voneinander betreiben. Diese technische Struktur bietet hohe Flexibilität für zukünftige Nutzungsformen und senkt die Betriebskosten.

Zusätzlich eröffnet sich im obersten Geschoss ein interessantes Entwicklungspotenzial: Unter der Voraussetzung einer entsprechenden behördlichen Genehmigung wäre es denkbar, diese Fläche in attraktiven Wohnraum umzuwandeln und so zusätzliche Einnahmequellen zu schaffen. bewirtschaftet werden.



Auch ohne Umnutzung bietet die Fläche vielfältige Möglichkeiten, etwa für moderne Büro- oder Praxisnutzung, Co-Working-Konzepte oder ergänzende Gewerbeeinheiten.

Ob sichere Kapitalanlage, Objekt zur Refinanzierung durch bestehende Mieterträge, langfristiges Bestandsinvestment oder strategische Projektentwicklung – dieses Geschäftshaus erfüllt sämtliche Anforderungen an eine wertstabile und renditestarke Immobilie. Die Kombination aus exzellenter Lage, etablierten Mietern, geringem Sanierungsbedarf und flexiblen Entwicklungschancen macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in Villingen-Schwenningen.

## LAGE BESCHREIBUNG

### **Schwenningen: Wo Tradition auf Moderne trifft**

Schwenningen, ist eine charmante Studentenstadt in der wunderschönen Region Schwarzwald-Baar. Gelegen im Südwesten Deutschlands.

Verkehrstechnisch ist Schwenningen bestens angebunden. Die Autobahnen A81 und A864 bieten eine schnelle Anbindung an andere Städte in der Region, während der Bahnhof Schwenningen eine bequeme Zugverbindung bietet. Sowohl Ärzte, Schulen und sogar eine Universität machen Schwenningen zu einem vielseitigem Ort.

Insgesamt ist Schwenningen eine Stadt, die mit ihrem reichen kulturellen Erbe, ihrer modernen Infrastruktur und ihrer natürlichen Schönheit gleichermaßen beeindruckt. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Tradition und Innovation, die Schwenningen zu einem einladenden und lebendigen Ort für Bewohner und Besucher macht.



















VS-Villingen  
↑  
Zollhaus  
Sauerwasen  
Bad Dürreheim  
↙  
Messe  
Hörsingstraße  
Bürgerheim  
Umweltzentrum  
Feinteknikschule

**biobalance**  
Gesund mit Genuss...  
• Ernährungsbildung  
• Stilllaufveranstaltungen  
• Seminare  
• Kulturwerkstatt  
• Küche und Seminarraum  
auch verwinkelbar

**jobevo**  
Personal ist unsere Profession  
Hochschule  
Hochschule

Wir bieten Ihnen  
mehr als 1500 Produkte  
unter 1€

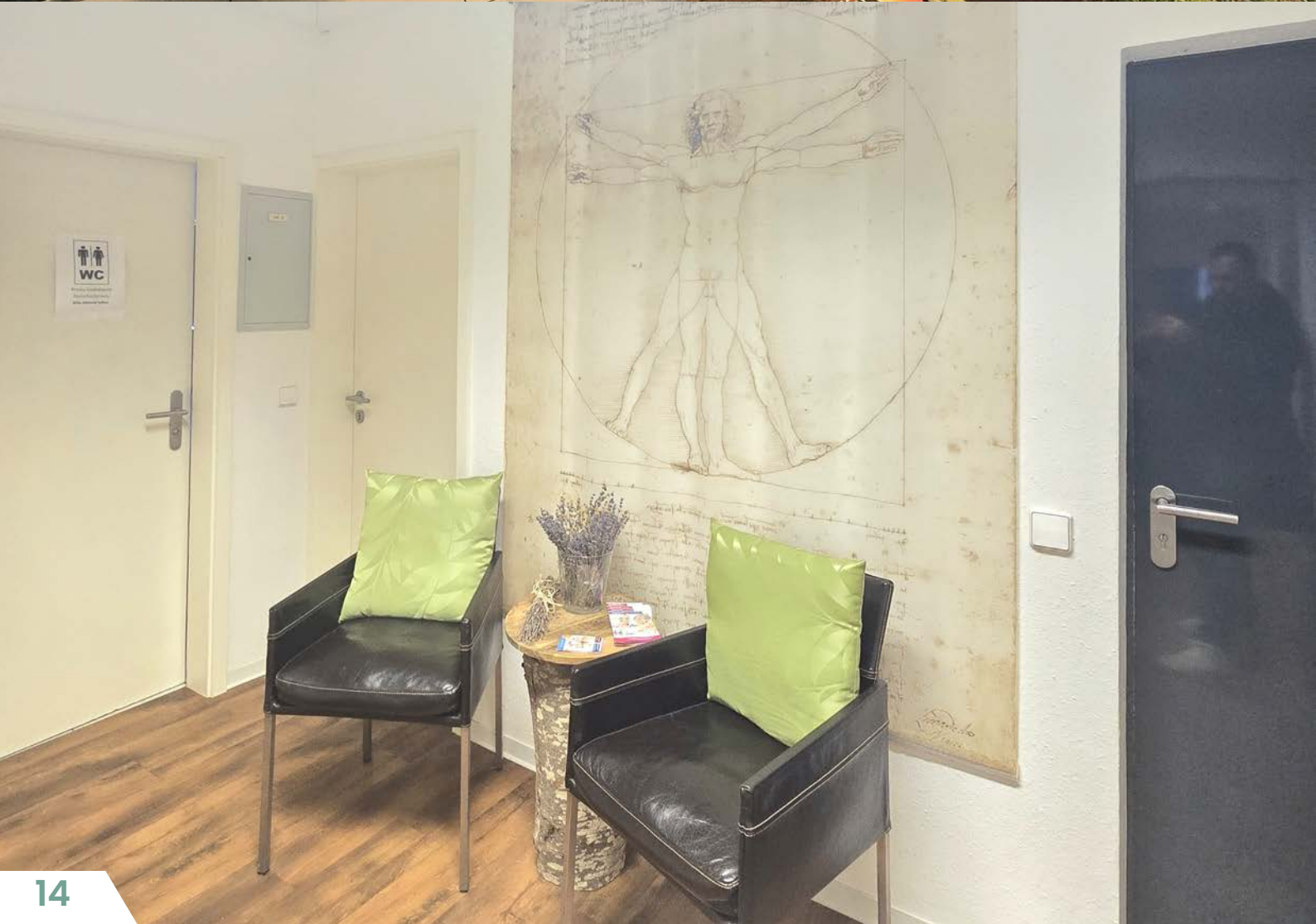
















# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:

**SPÜRBAR ANDERS**



## Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.





## Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern



# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



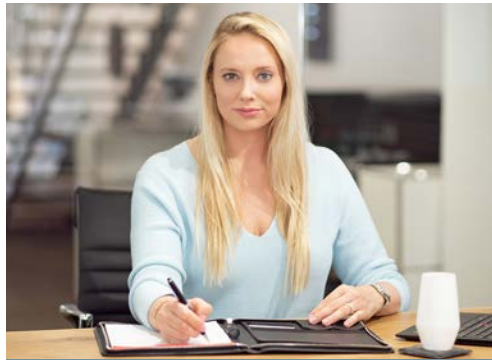
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



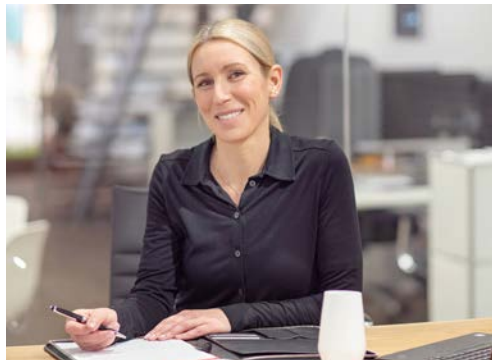
**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**MELANIE WIDMER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**DOMINIK KÖNIG**

VERKAUF & VERMIETUNG



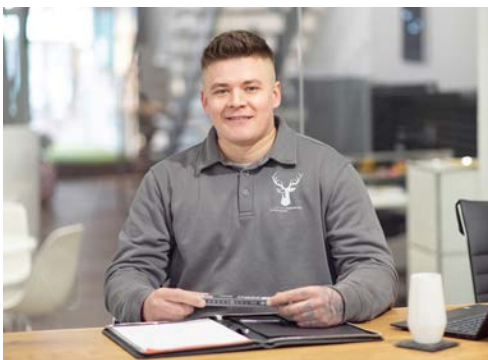
**NICLAS FURGER**

DUALER STUDENT CRES



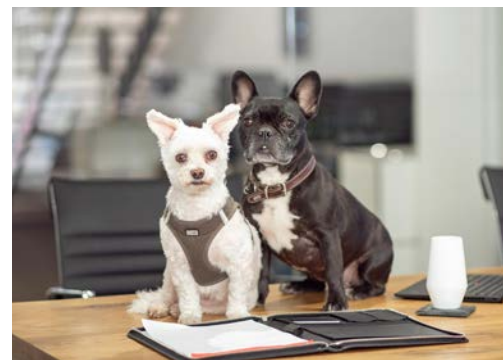
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## 3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



## WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen  
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280  
+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

